

平成 16 年 1 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

野村不動産オフィスファンド投資法人

代 表 者 名

執 行 役 員 秋 山 安 敏

(コード番号: 8959)

問 合 せ 先

野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社

ファンド・マネジメントグループリーダー 緒 方 敦

TEL. 03-3365-0507

資産の取得に関するお知らせ

野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、下記のとおり、資産の取得を決定し売主と合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

- (1) 取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物 件 名 称 : 神田岩本町東誠ビル
- (3) 取 得 価 額 : 3,080 百万円
- (4) 契約締結日 : 平成 16 年 1 月 30 日 (受益権売買契約締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 16 年 2 月 27 日 (信託受益権の引渡し)
- (6) 売 主 : 東誠不動産株式会社(後記「4. 売主の概要」参照)
- (7) 取 得 資 金 : 借入金により取得予定

以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき本物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

神田岩本町東誠ビルは、都営新宿線「岩本町」駅徒歩 2 分、JR 線「秋葉原」駅徒歩 6 分、営団地下鉄日比谷線「秋葉原」駅徒歩 5 分と交通利便性が高く、靖国通に面した角地に立地し、高い視認性も備えている点で競争力ががあります。また、JR 線「秋葉原」駅については平成 17 年に「つくばエクスプレス」の乗入れが予定されており、これに伴い当該駅周辺部の再開発が進むことにより、将来の発展が期待できるエリアと考えられます。

(2) 建物条件

神田岩本町東誠ビルは、角地に立地していることに加え、丸みを帯びた特徴的な建物であることから、周辺ビルに比較して高い視認性とグレード感を併せ持った外観を有しています。また、各階毎の個別空調システムを備えている等、テナントの要望を満たす設備を調えています。

3. 取得資産の内容

物件の名称		神田岩本町東誠ビル				
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社				
信託契約期間		平成 16 年 2 月 27 日から 10 年間				
所在地（注 1）	地 番	東京都千代田区岩本町三丁目 7 番 1 他 4 筆				
	住居表示	東京都千代田区岩本町三丁目 8 番 2 号				
主な利用駅		都営新宿線「岩本町」駅徒歩 2 分、 JR 線「秋葉原」駅徒歩 6 分、営団地下鉄日比谷線「秋葉原」駅徒歩 5 分				
竣工年		昭和 63 年 7 月 15 日				
用途		事務所				
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地上 9 階建				
地震リスク分析（PML） （注 2）		14％ （清水建設株式会社作成の平成 16 年 1 月 9 日付建物状況評価報告書によります。）				
面積	土 地	773.32 ㎡（233.92 坪）				
	建 物	4,698.97 ㎡（1,421.43 坪）				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
所有割合	土 地	100％				
	建 物	100％				
建ぺい率（注 3）		100％				
容積率（注 4）		700％・500％				
担保設定の有無		担保権が設定されておりますが、本投資法人による取得時点では、当該担保権は解除されます。				
プロパティ・マネジメント委託先		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
取得価格		3,080 百万円				
鑑定評価額（評価方法）		3,140 百万円（収益還元法 価格時点：平成 16 年 1 月 1 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）				
テナントの内容（平成 16 年 1 月 30 日現在）						
テナントの総数		7				
賃貸事業収入		251,278 千円（平成 16 年 1 月分の契約賃料×12）				
想定NOI（注 5）		220 百万円				
稼働率		90.6％（平成 16 年 1 月 30 日現在）				
賃貸面積		3,695.06 ㎡（1,117.76 坪）				
賃貸可能面積		4,076.39 ㎡（1,233.11 坪）				
過去の稼働率（注 6）		平成 11 年 3 月末	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末
		- %	- %	100％	100％	100％

(注1) 本物件の所在地等の記載について

- ・「所在地」、「竣工年」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「プロパティ・マネジメント委託先」については、今後委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注3) 建ぺい率について

建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされています。

(注4) 容積率について

容積率について、本物件のうち靖国通り道路境界線より20m以内の部分は700%、20m超の部分は500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注5) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特殊要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。

(ア) 売買契約締結時の稼働率90.6%を前提としています。

(イ) 公租公課については平成15年度と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

4. 売主の概要

商号	東誠不動産株式会社
本店所在地	千代田区神田淡路町二丁目3番地
代表者	代表取締役 山口 誠一郎
資本金	72百万円(平成15年5月15日現在)
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等の取引

該当はありません。

6. 取得の日程

平成16年1月30日	信託受益権売買契約の締結
平成16年2月27日	売買の実行、信託受益権の引渡し

以 上

【添付資料】

- | | |
|--------|------------------|
| 参考資料 1 | 鑑定評価サマリー |
| 参考資料 2 | 本物件取得後のポートフォリオ一覧 |
| 参考資料 3 | 神田岩本町東誠ビル外観写真 |
| 参考資料 4 | 神田岩本町東誠ビル案内図 |

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

鑑定評価サマリー

物件名	神田岩本町東誠ビル
鑑定評価額	3,140,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 16 年 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,140,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,210,000,000	
(1) 総収益	269,727,940	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	183,508,992	
イ) 可能貸室賃料収入	193,167,360	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	9,658,368	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入(共益費、水光熱費)	70,630,368	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	3,708,580	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	11,880,000	駐車場収入等を計上
(2) 総費用	65,076,310	
維持管理費	15,310,200	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	19,157,090	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	7,208,483	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	20,517,447	平成 15 年実額を計上
損害保険料	1,048,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	1,835,090	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1)-(2))	204,651,630	
(4) 大規模修繕費年間積立額	19,650,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	1,529,242	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3)-(4)-(5))	183,472,388	
(7) 還元利回り	5.7%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	3,110,000,000	
期間収益割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.2%	
積算価格	2,050,000,000	
土地比率	63.9%	
建物比率	36.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、都営新宿線「岩本町」駅に近く、靖国通り沿いに位置するという立地の優位性に加え、建物の外観から生み出される視認性の高さも有している。また、基準階面積・設備水準などからも、地域内で相対的競争力の中～高位と判断されることを考慮した。
----------------------------	--

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得価格 (百万円)	比率(%) (注1)	取得日
東京都心部 (注2、3)	新宿野村ビル	38,730	36.1	平成15年12月8日
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	19.2	平成15年12月5日
	品川NFビル	5,500	5.1	平成15年12月8日
	神田岩本町東誠ビル	3,080	2.9	平成16年2月27日
		73,060	63.3	
東京周辺部 (注2)	TTランディック東陽町ビル	7,550	7.0	平成15年12月5日
	テクノポートカマタB棟	6,430	6.0	平成15年12月5日
	ファール立川センタースクエア	3,290	3.1	平成15年12月5日
	新横浜日興ビルディング	3,600	3.4	平成15年12月5日
		20,870	19.4	
その他地方都市 (注2)	宇都宮NFビル	2,970	2.8	平成15年12月5日
	野村不動産大阪ビル	6,410	6.0	平成15年12月5日
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	3.7	平成15年12月5日
	神戸海岸ビル	3,280	3.1	平成15年12月5日
	野村不動産広島ビル	1,930	1.8	平成15年12月5日
		18,530	17.3	
合計(13物件)		107,310	100.0	

(注1) 比率は小数点第2位を四捨五入しております。そのため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注2) 東京都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区から成る都心6区をいいます。

東京周辺部とは、東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県から成る1都3県をいいます。

その他地方都市とは、東京都心部及び東京周辺部を除くわが国の地方都市をいいます。

(注3) 「神田岩本町東誠ビル」は、平成16年1月30日に信託受益権売買契約を締結し、平成16年2月27日に取得予定ですが、当該物件を既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

神田岩本町東誠ビル外観写真



神田岩本町東誠ビル案内図

